

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מתאר ומפורטת מס' 2555 - "בית הרופאים ברח' שלונסקי"חלק מתכנית מס' 2301

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2555, "בית הרופאים ברח' שלונסקי", חלק מתכנית מס' 2301.
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בקנ"מ 1:1250, הכולל בינוי עקרוני בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט"). כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות ותחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף, הכולל חלקי חלקות 602, 741 בגוש 6625, בפינת הרחובות בני אפרים ושלונסקי.
4. שטח התכנית: 2110 מ"ר.
5. יזום התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית: טיטו נ.ס. אדריכלים.
8. מטרת התכנית: הכשרת מגרש מיוחד לבניית בית רופאים, שירותים קהילתיים, משרדים ומסחר, ע"י:
 - א. קביעת תכנית בינוי עקרונית, תכליות והוראות בניה במגרש, כך שהשימושים המותרים יהיו: מרפאות ושירותי רפואה, שירותים קהילתיים, משרדים ומסחר, גובה הבנין לא יעלה על 10 קומות מעל פני הקרקע בכניסה הקובעת לבנין וסה"כ השטח לשימושים העיקריים לא יעלה על 7,867 מ"ר.
 - ב. תוספת הוראות בניה לתכנית מס' 2301, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3417, מיום 15.1.87, על שינוייה (להלן "התכנית הראשית").
9. שינוי התכנית הראשית:
 - א. התכליות והשימושים המותרים בשטח התכנית יהיו: מרפאות, שירותי רפואה (מכונים טכניים, מעבדות וכד'), שירותים קהילתיים, משרדים (לשמוש הבנין בלבד) ומסחר (בקומת הקרקע בלבד ולמשתמשי הבנין בלבד, כולל קפיטריה, בית מרקחת וחנות לאביזרים רפואיים, אך לא כולל אולם כנסים וארועים).
 - ב. השטח המירבי לבנייה, שמעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין, לשימושים העיקריים, כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, יהיה 7867 מ"ר, בהתאם לפירוט בטבלה שלהלן:

טבלת שימושים ושטחים

שמוש כללי	שימושים	אחוז	סה"כ אחוזים
מרפאות ושרותי רפואה	מרפאות	50	60
	שרותי רפואה	10	
שרותים קהילתיים, משרדים ומסחר	שרותים קהילתיים	20	40
	משרדים	15	
	מסחר	5	
סה"כ		100	100

השטח המירבי לחלקי השירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 2,500 מ"ר, ומתחת למפלס זה יהיה 700% משטח המגרש.

ג. אופן הבינוי יהיה בהתאם לבינוי העקרוני, כפי שמוצג בתשריט המצורף, בהתאם להוראות הבאות:

- (1) אחוזי הבניה לקומה לא יעלו על 50% משטח המגרש.
- (2) גובה קומת הכניסה העיקרית לא יעלה על 4 מ', וגובה הבנין לא יעלה על 10 קומות מעל פני הקרקע (לא כולל קומה אחת טכנית על הגג). הקומה הטכנית על הגג תכנה בנסיגה של 10 מ' מקווי הבנין לחזיתות הרחובות ועד קווי קונטור הבנין הצדדיים.
- (3) קוי הבנין יהיו: כמסומן בתשריט.
- (4) יותרו 7 מרתפים, עד גבולות המגרש. גובהם והתכליות בהם יהיו כמפורט בתכנית "ע".
- (5) לא תותר פתיחת הקפיטריה לרחוב ולא תותר כניסה נפרדת אליה מהרחוב.
- (6) מדרגות מילוט לא יבנו סביב הבנין.

ד. לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

- (1) אישור הבקשה להיתר מבחינה ארכיטקטונית בשל מיקומו הבולט של הבנין והיותו חלק ממתחם מיוחד. הבקשה שתוגש לאישור תכלול פרטים על עיצוב המבנה, חלוקת השטחים והשימושים בו והשתלבותו עם הסביבה ויתר פינות הצומת, פיתוח שטח המגרש, סידורי הגישה, הפריקה והטעינה, סידורי האשפה והחנייה ותומרי הבנייה והגימור.

(2) יובטח מיגון אקוסטי בתאום עם השירות לאיכות הסביבה בעירייה.

10. תניה ונגישות: א. החנייה כולה תהיה תת-קרקעית.

ב. מספר מקומות התנייה יהיה בהתאם לדרישות התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה, ובתוספת מקומות לתניית הציבור הרחב, שלא יוצמדו לדיירי הבנין, בתאום עם אגף התנועה.

ג. כניסה ויציאה של רכב לחנייה, לטעינה ולפריקה תהיה מרת' שלונסקי בתחום שטח פרטי פתוח, שהוגדר בתכנית מספר 2301 א', הגובלת ממזרח, ויהווה גישה משותפת לבית הרופאים ולבית האבות הסמוך, בתאום עם אגף התנועה.

ד. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום הגישה המשותפת, הן לשטח תכנית זו והן לשטח התכנית הסמוכה (2301 א').

ה. הפריקה והטעינה יתבצעו בחלק משטח המרתף העליון.

11. יחס התכנית

לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, על שינוייה, הוראות תכנית מתאר "ל", והוראות תכנית מתאר "ע". במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לתכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

12. זמן ביצוע: תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

לויזון מנחם
סגן מנהל מחוז
מינל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

חת'מות:

אין לנו התנגדות שקריתית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתוואמת עם
השרויות התכנון המסודרות.

התחתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס
התכנית או לכל בעל טו"ר אחר התכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם
עם הפכס מאתם בגיור, ואין התחתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל
טו"ר להשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, ד"ר כל הדריש ועפ"י כל דבר
למ"ר הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכס בגין
השטח המכלול בתכנית, אין בהתחתנו הסרה או התכנית הסרה או הודאה בקיום
הסכס כאמור ו/או דיתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
השטח על פיו זכויות כלשהן במשח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה
הסכס כאמור ועפ"י כל דיו שכן התחתנו ינתת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

עורך התכנת:

אישור תכנית מס. 2555/01

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22.5.95 לאשר את התכנית.

שבו אל לסקד

מספרנו : טכ/בע 1390-92

יו"ר הועדה הכלכלית

82296 | 17151

התקנה זו תחילת לפרט ; ולסמך :
שם הזה נרנן . חלטה 2555
החלטת המועצה (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך 23.9.74 פרוטוקול 113 החלטה 4

" " "
" " "
" " "

אשרה למנות תוקף ע"י העדה המחוזית לתכנון וגישור
557 ישיבה מס' 22595

י"ר העדה מהגוס העיר